

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah merupakan bagian dari bumi. Tanah mempunyai kedudukan dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Bagi manusia tanah merupakan tempat permukiman, tempat manusia melakukan kegiatan dan bahkan setelah meninggal. Dewasa ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatkan kebutuhan lain yang berkaitan dengan sumber daya alam khususnya tanah. Karena tanah sebagian bagian dari bumi mempunyai fungsi yang sangat penting maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 ditentukan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, pada tanggal 24 September 1960 dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat UUPA.

Ada macam-macam hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah. Salah satu hak atas tanah tersebut adalah Hak Milik. Di dalam UUPA diatur

mengenai Hak Milik. Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Hak Milik Turun temurun artinya bahwa Hak Milik tidak hanya berlangsung selama pemegang Hak Milik hidup tetapi dapat dikuasai oleh ahli warisnya setelah pemegang Hak Milik meninggal dunia tanpa batas jangka waktu. Hak Milik terkuat artinya Hak Milik dapat dibebani hak atas tanah yang lain kecuali hak usaha. Hak Milik terpenuh menunjukkan wewenang pemegang Hak Milik yang luas dalam penggunaan tanahnya, tanah tersebut dapat dipergunakan baik untuk pertanian maupun non pertanian.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan. Hak Milik beralih artinya Hak Milik berpindah dari seseorang kepada orang lain karena peristiwa hukum yaitu pemegang Hak Milik meninggal dunia. Hak Milik dialihkan artinya Hak Milik berpindah dari seseorang kepada orang lain karena perbuatan hukum, yaitu antara lain melalui jual beli, tukar-menukar dan hibah.

Berkaitan dengan peralihan Hak Milik karena perbuatan hukum, dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan

akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Ketentuan tersebut mengandung pengertian pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan Akta PPAT. Akta PPAT merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli).

Pasal 23 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa :

“Hak Milik, demikian pula setiap peralihannya, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud Pasal 19.”

Maksud Pasal 23 ayat (1) UUPA bahwa setiap terjadi peralihan, hapus, dan pembebanan Hak Milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Dalam Pasal 23 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pendaftaran Hak Milik merupakan bagian dari Pendaftaran Tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA ada empat hal. Pertama, pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah. Kedua, pendaftaran tanah dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia. Ketiga, tujuan Pendaftaran Tanah

untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum dalam Pendaftaran Tanah meliputi kepastian mengenai subyek Hak Atas Tanah, kepastian mengenai obyek (letak, luas, batas, dan luas bidang tanah) dan kepastian mengenai status hak atas tanah. Keempat, Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengertian Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Maksud pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur. Kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis di lapangan dengan di Kantor Pertanahan.

Dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu Pendaftaran Tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah secara sporadis. Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan secara serentak berdasarkan inisiatif pemerintah terhadap objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.¹ Pendaftaran Tanah secara sporadis dilaksanakan secara individual atau massal atas permintaan pemilik tanah yang berkepentingan terhadap satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.²

Dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa :

“Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.”

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek Pendaftaran Tanah yang telah terdaftar.

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik

¹Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetak ke 11, Djambatan, Jakarta, hlm. 474.

²Ibid

atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yang ditentukan dalam Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Tertib Administrasi Pertanahan dimaksudkan agar seluruh berkas-berkas tentang data fisik dan data yuridis lengkap, rapi, baik, dan teratur di Kantor Pertanahan sehingga memudahkan setiap urusan yang menyangkut tanah guna menunjang lancarnya pembangunan. Tertib Administrasi Pertanahan diarahkan pada program :

1. Mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan;
2. Menyediakan peta dan data penggunaan tanah, keadaan sosial ekonomi masyarakat sebagai bahan dalam penyusunan perencanaan penggunaan tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah-tanah negara;
3. Menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di kantor pertanahan maupun di kantor PPAT;
4. Mengusahakan pengukuran tanah dalam rangka pensertipikatan hak atas tanah.

Dalam rangka mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan maka Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa :

“Untuk mencapai Tertib Administrasi Pertanahan sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.”

Ketentuan Pasal 4 ayat (3) di atas mempunyai maksud bahwa setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya wajib didaftarkan agar data fisik dan data yuridis di lapangan dengan di Kantor Pertanahan selalu sama serta dapat disimpan dengan baik dan teratur sehingga mempermudah setiap urusan yang menyangkut tanah.

Kecamatan Rantepao dan Kecamatan Tallunglipu merupakan dua kecamatan yang terletak di Kabupaten Toraja Utara. Di kedua kecamatan tersebut terjadi perkembangan yang sangat pesat seperti pembangunan swalayan, toko, bank dan lain sebagainya. Pembangunan tersebut memerlukan tanah untuk digunakan sebagai penunjang pembangunan sehingga banyak warga masyarakat melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Kebanyakan tanah yang diperjualbelikan adalah tanah yang belum bersertipikat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini ada dua yaitu :

1. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah (jual beli) di Kabupaten Toraja Utara?
2. Apakah peralihan tersebut telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan?

C . Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Toraja Utara.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah peralihan Hak Milik tersebut telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat :

1. Bagi perkembangan Ilmu Hukum khususnya Hukum Pertanahan yang berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan;
2. Bagi aparat terkait yaitu Pemerintah Daerah Kabupaten Toraja Utara khususnya Aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Toraja Utara;
3. Bagi masyarakat di Kabupaten Toraja Utara pada umumnya, dan masyarakat yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli pada khususnya.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan skripsi ini merupakan hasil karya penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun duplikat dari hasil karya penulis lain. Hal ini dapat dibuktikan dengan beberapa hasil penelitian yang berupa skripsi :

1. a. Judul : Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di Kabupaten Ngada Provinsi Nusa Tenggara Timur.
- b. Identitas Penulis :
 - 1) Nama : Hermina Emiliana Indak
 - 2) Fakultas : Hukum
 - 3) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
 - 4) Tahun Penelitian : 2007
- c. Rumusan Masalah : Apakah pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 sebagai upayah untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Ngada?
- d. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui dan menganalisis tentang

Pendaftaran Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 sudah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Ngada.

e. Hasil Penelitian : Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Ngada telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Belum semua masyarakat Kabupaten Ngada melaksanakan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dihadapan pejabat yang berwenang disebabkan masyarakat belum memahami peraturan yang ada dan cenderung melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli hanya antar penjual dan pembeli saja dengan dasar saling percaya diantara mereka sehingga tidak dapat mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan secara baik.

Perbedaan antara skripsi diatas dan skripsi yang dilakukan oleh peneliti terletak pada fokus penulisan skripsi. Penulis diatas memfokuskan

pada pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Ngada. Penulis memfokuskan pada pelaksanaan peralihan dan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah (jual beli) di Kabupaten Toraja Utara.

2. a. Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kota Surakarta
- b. Identitas Penulis :
 - 1) Nama : Agnes Adrian Kusuma
 - 2) Fakultas : Hukum
 - 3) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
 - 4) Tahun Penelitian : 2008
- c. Rumusan Masalah :
 - 1) Bagaimanakah pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik di Kota Surakarta tersebut dalam periode tahun 2008?
 - 2) Apakah pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik sudah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kota Surakarta?
- d. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui, mengkaji dan

menganalisis:

- 1) Bagaimanakah pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik di Kota Surakarta?
- 2) Apakah pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik sudah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kota Surakarta?

e. Hasil Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik di Kota Surakarta sudah berjalan dengan baik sehingga telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan. Kendala-kendala dalam penelitian adalah pencarian berkas agak lama karena terlalu banyak berkas yang disimpan oleh kantor pertanahan, kesalahan kecil dalam penulisan berkas oleh PPAT dan kekurangan dalam pengumpulan berkas-berkas oleh pemohon.

Perbedaan antara skripsi diatas dan skripsi yang dilakukan oleh peneliti terletak pada fokus penulisan skripsi. Penulis di atas memfokuskan pada pendaftaran Hak Tanggung Atas Tanah Hak Milik di Kota Surakarta.

Penulis memfokuskan pada pelaksanaan peralihan dan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah (jual beli) di Kabupaten Toraja Utara.

3. a. Judul : Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah
Karena Peralihan Hak (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Di Kota Yogyakarta
- b. Identitas Penulis :
- 1) Nama : Bernadetta Ucky Megawati Puspitasari
 - 2) Fakultas : Hukum
 - 3) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
 - 4) Tahun Penelitian : 2011
- c. Rumusan Masalah : Apakah peralihan hak (jual beli) telah mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum di Kota Yogyakarta.
- d. Tujuan : Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis apakah perolehan peralihan hak (jual beli) di Kota Yogyakarta telah mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum.
- e. Hasil : Perolehan Hak Milik atas tanah karena

peralihan hak (jual beli) di Kota Yogyakarta sudah mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum, namun masih ada masalah berupa perbedaan data para pemohon pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat jual beli atas tanah karena jual beli, yang diperoleh di Kantor Pertanahan Yogyakarta dan Kantor Kecamatan (Umbulharjo Da Gondokusuman).

Perbedaan antara skripsi diatas dan skripsi yang dilakukan oleh peneliti terletak pada fokus penulisan skripsi. Penulis di atas memfokuskan pada perolehan sertifikat Hak Milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) dalam mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum di Kota Yogyakarta. Penulis memfokuskan pada pelaksanaan peralihan dan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah (jual beli) di Kabupaten Toraja Utara.

G. Batasan Konsep

1. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. (Pasal 20 ayat (1) UUPA).
2. Peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli harus dilakukan oleh dan dihadapan PPAT serta didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum

sebagaimana disebutkan dalam penjelasan UUPA mengenai tujuan dibentuknya UUPA. (Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

3. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
4. Tertib Administrasi Pertanahan merupakan salah satu Catur Tertib Pertanahan. Tertib Administrasi Pertanahan diarahkan pada program :
 - a. Mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan;
 - b. Menyediakan peta dan data penggunaan tanah, keadaan sosial ekonomi masyarakat sebagai bahan dalam penyusunan perencanaan penggunaan tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah-tanah negara;
 - c. Menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di kantor pertanahan maupun di kantor PPAT;

- d. Mengusahakan pengukuran tanah dalam rangka pensertipikatan hak atas tanah.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang titik fokusnya adalah pada perilaku masyarakat yang mana penelitian dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber sebagai data primer. Hasil penelitian hukum empiris berupa fakta sosial.

2. Sumber Data

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang objek yang diteliti melalui penelitian lapangan sebagai data utama.

- b. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti antara lain :

- a) Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer misalnya penjelasan Peraturan Perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, buku-buku/literatur, terutama yang berkaitan dengan penulisan hukum ini.

3. Metode Pengumpulan Data

- a. Data primer dikumpulkan melalui daftar pertanyaan kepada responden dan wawancara dengan narasumber;
- b. Data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan yaitu mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur dan artikel-artikel yang berkaitan dengan materi yang akan diteliti.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kabupaten Toraja Utara. Kabupaten Toraja Utara terdiri dari 21 kecamatan. Dari 21 kecamatan tersebut ditentukan dua kecamatan secara *purposive* karena di dua kecamatan tersebut banyak terjadi peralihan Hak Milik tanah karena jual beli yaitu Kecamatan Rantepao dan Kecamatan Tallunglipu. Dari 11 Kelurahan yang ada di Kecamatan Rantepao diambil dua Kelurahan sebagai sampel secara *purposive sampling* artinya teknik mengambil sampel dengan menyesuaikan diri berdasar kriteria atau tujuan tertentu³ yaitu Kelurahan

³Murti Sumarni dan Salamah Wahyuni, 2005, *Metodologi Penelitian Hukum*, Andi, Yogyakarta, hlm. 77.

Malango dan Kelurahan Rantepao. Dari tujuh Kelurahan yang ada di Kecamatan Tallunglipu diambil dua Kelurahan sebagai sampel secara *purposive* yaitu Kelurahan Buntu Tallunglipu dan Kelurahan Tallunglipu karena di dua Kelurahan tersebut banyak masyarakat yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli.

5. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah anggota masyarakat yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli (pembeli tanah) di Kelurahan Malango, Kelurahan Rantepao, Kelurahan Buntu Tallunglipu dan Kelurahan Tallunglipu pada tahun 2012 yang berjumlah 14 orang.

6. Responden dan Narasumber

a. Responden

Responden dalam penelitian ini sama dengan populasi yang berjumlah 14 orang yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli pada tahun 2012 yaitu 2 responden dari Kelurahan Malango, 7 responden dari Kelurahan Rantepao (Kecamatan Rantepao) dan 1 responden dari Kelurahan Buntu Tallunglipu, 4 responden dari Kelurahan Tallunglipu (Kecamatan Tallunglipu).

b. Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja;
- 2) Kepala Kantor Statistik Kabupaten Toraja Utara;

3) Camat Rantepao dan Camat Tallunglipu;

4) Kepala Lurah Malango, Rantepao, Buntu Tallunglipu dan Tallunglipu.

7. Analisis Data

Metode yang dipakai dalam menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif merupakan metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Dalam menarik kesimpulan akan dipergunakan metode berpikir induktif yaitu suatu pola berpikir berdasarkan fakta yang bersifat khusus kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.